

Uchwała Nr XXIII/240/04

Rady Miasta Zielonka

z dnia 17 września 2004r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka w rejonie ulic: Mareckiej, Jagiełłowicza, Prusa, Zaulek i Kwiatowej

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka (Uchwała Rady Miasta Zielonka Nr IV/22/02 z dnia 30.12.2002r.) na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn.zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późn.zm.) oraz w związku z Uchwałą Rady Miasta Zielonka Nr X/95/03 z dnia 2 września 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Centrum Miasta Zielonka w rejonie ulic: Mareckiej, Jagiełłowicza, Prusa, Zaulek i Kwiatowej, Rada Miasta Zielonka uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka w rejonie ulic: Mareckiej, Jagiełłowicza, Prusa, Zaulek i Kwiatowej, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje teren o pow. około 3,8 ha, położony między: osią ul. Mareckiej, wschodnią granicą działek nr ew. 53/3 i 53/7 i południową granicą działki nr ew. 53/10 z obrębu 4-90-06, ul. Jagiełłowicza, północno-zachodnią linią rozgraniczającą ul. Prusa, północną linią rozgraniczającą ul. Inżynierskiej, zachodnią granicą działek nr ew. 38/4, 38/3 i 38/1 z obrębu 4-90-05, zachodnią i północną granicą działki nr ew. 37 z obrębu 4-90-05, osią ul. Zaulek, północną granicą działek nr ew. 13 i 16/1 z obrębu 4-90-06, osią ul. Kwiatowej.
3. Granice obszaru objętego planem są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącym integralną część planu i oznaczonym jako załącznik nr 1 do uchwały.
4. Dodatkowymi załącznikami do uchwały są:
 - 1) lista uwag nieuwzględnionych i nieuwzględnionych w części – załącznik nr 2 do uchwały,
 - 2) sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania – załącznik nr 3.

§ 2

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów dla różnych funkcji i o różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) linii rozgraniczających tereny,
- 3) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez określenie:
 - zakresu dopuszczenia adaptacji zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - zakresu dopuszczenia realizacji nowej zabudowy na terenie,
 - innych nakazów, zakazów i dopuszczeń dotyczących zagospodarowania terenu,
 - zasad wyznaczania linii zabudowy,
- 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego poprzez określenie:
 - granic terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, na których występują lokalne ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu,
 - warunków szczególnych dla inwestowania i zagospodarowania terenu związanych z występowaniem lokalnych ograniczeń,
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez określenie warunków szczególnych w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu,
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych poprzez określenie:
 - zasad rozmieszczenia reklam i znaków informacyjnych,
 - linii rozgraniczających ulic i ciągów pieszo-jezdnych,
 - zasad usytuowania ogrodzeń,
 - zasad wprowadzania nasadzeń zieleni,
- 7) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy (w tym gabarytów zabudowy) oraz zagospodarowania terenu,
- 8) zasad i warunków podziału nieruchomości poprzez określenie minimalnej powierzchni działki,
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji poprzez określenie:
 - powiązań z układem zewnętrznym,
 - szerokości w liniach rozgraniczających oraz funkcji i klas dróg,
 - wskaźników minimum zaspokojenia potrzeb parkingowych,
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej poprzez określenie rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, ciepło i energią elektryczną, odprowadzenia ścieków sanitarnych i opadowych oraz usuwania odpadów,
- 11) sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowej na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3

1. Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
 - 2) przeznaczenie terenów i klasyfikacja dróg – określone symbolami literowymi i numerami,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) zasięg stref lokalnych ograniczeń,
 - 5) wartościowe drzewa do zachowania,
 - 6) otwarcia widokowe do zachowania,
 - 7) budynki wskazane do zachowania jako dziedzictwo kultury,
 - 8) maksymalna wysokość budynków w kondygnacjach – określona cyframi rzymskimi,
 - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działek – określony procentowo.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 pełnią funkcję informacyjną lub orientacyjną.

§ 4

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta Zielonka, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, z określonymi warunkami ich dopuszczenia,
- 6) **terenie** - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 7) **usługach lokalnych** - należy przez to rozumieć usługi i urządzenia infrastruktury społecznej oraz technicznej miasta o ograniczonym do osiedla zasięgu oddziaływania,
- 8) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które spełniają wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego, nie wykazujące uciążliwości dla środowiska i nie wymagające przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, określonego w aktualnie obowiązujących przepisach szczególnych,
- 9) **usługach rzemiosła** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane służące wytwarzaniu przedmiotów użytkowych w ilościach detalicznych i wykonywaniu usług naprawczych,
- 10) **wartościowej zieleni** - należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa lub grupy drzew i krzewów wskazane na rysunku planu, objęte ochroną w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody,
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, określoną w % w stosunku do powierzchni ogólnej działki, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokryta trwałą roślinnością,

- 12) **maksymalnej powierzchni zabudowanej** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków liczonych po zewnętrznym obrysie, do powierzchni ogólnej działki, określonej w %,
- 13) **maksymalnej intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni ogólnej działki,
- 14) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć granicę usytuowania frontowej ściany budynku od linii rozgraniczającej ulic lub innych obiektów wskazanych na rysunku planu, z pominięciem balkonów, wykusy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,0 m oraz elementów wejść do budynku (schody, podest, pochylnia dla niepełnosprawnych, daszek),
- 15) **tymczasowym obiekcie budowlanym** - należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany nie połączony trwale z gruntem.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne w zakresie kształtowania ładu przestrzennego

§ 5

1. Plan określa podstawową funkcję obszaru objętego planem – jako funkcję mieszkaniową jednorodzinną.
2. Plan rozgranicza tereny o różnym przeznaczeniu, są to:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN-1** do **MN-3**,
 - 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**,
 - 3) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej **U/MN-1** do **U/MN-3**,
 - 4) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 2 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie uzupełniające oraz warunki jego dopuszczenia.
4. Na terenach oznaczonych podwójnym symbolem tj. MN/U i U/MN obie funkcje należy traktować jako podstawowe przy założeniu, że druga z funkcji nie będzie zajmowała więcej niż 40 % powierzchni całkowitej zabudowy.

§ 6

1. Dla całego obszaru objętego planem, ustala się:
 - 1) formę nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w postaci budynków wolnostojących lub bliźniaczych,
 - 2) zachowanie istniejącej zabudowy szeregowej i wielorodzinnej niskiej,
 - 3) dopuszczenie remontów, modernizacji, rozbudowy oraz wymiany istniejących budynków mieszkalnych, pod warunkiem dostosowania realizacji do wymogów obowiązujących dla nowej zabudowy,

- 4) dla zabudowy usługowej – lokalizację usług w parterach budynków mieszkalnych lub w formie pierzei ulicznej (lokalizacja witryn, wystaw i wejść w elewacjach od strony ulic lub placów),
 - 5) umieszczenie funkcji garażowej, gospodarczej i technicznej w ramach kubatury budynku mieszkalnego,
 - 6) zakaz budowy garaży i zespołów garażowych przylegających do przestrzeni publicznej,
 - 7) dopuszczenie lokalizowania zabudowy bezpośrednio przy niezabudowanej granicy działki sąsiedniej, pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody jej właściciela; nie dotyczy lokalizowania połowy budynku bliźniaczego,
 - 8) minimalną wielkość nowo-wydzielanych działek pod zabudowę – 500 m² dla budynków jednorodzinnych wolnostojących i dla połowy budynku bliźniaczego,
 - 9) dopuszczenie nowej zabudowy na działkach wydzielonych przed dniem wejścia w życie planu - o powierzchni minimum 350 m²,
 - 10) zakaz budowy drugiego budynku mieszkalnego na tej samej działce,
 - 11) dopuszczenie lokalizacji jedynie usług nieuciążliwych,
 - 12) zakaz lokalizacji funkcji przemysłowej, hurtowni, zakładów obsługi i napraw samochodów, stacji benzynowych i obiektów generujących wzmożony ruch samochodowy,
 - 13) maksymalną wysokość projektowanej zabudowy – 2 kondygnacje naziemne z poddaszem użytkowym (wysoki dach o nachyleniu połaci 30^o do 45^o), do 12 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - 14) w przypadku rozbudowy budynku istniejącego (bez nadbudowy) dopuszczenie przyjęcia innego nachylenia połaci niż określone w pkt 13) przy zachowaniu obowiązującej maksymalnej wysokości zabudowy,
 - 15) zakaz lokalizacji nowych obiektów o charakterze tymczasowym oraz nakaz likwidacji istniejących na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
 - 16) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w odległości 5,0m od linii rozgraniczających ulic i ciągów pieszo-jezdných,
 - w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej fragmentu ul. Zaułek (dot. terenu MN-2),
 - po granicach otwarc widokowych na kościół wniesionych na rysunek planu (z wyjątkiem rejonu przy ul. Jagiełłowicza i ciągu ul. Pogonowskiego),
 - 17) maksymalną powierzchnię zabudowaną - do 70 % powierzchni działki,
 - 18) lokalizację miejsc parkingowych na terenie działki własnej,
 - 19) nakaz kształtowania powierzchni terenu na działkach w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.
2. Dla części obszaru objętego planem, ustala się:
- 1) ograniczenie wysokości projektowanej zabudowy:
 - a) na terenach zabudowy usługowej i mieszkaniowej U/MN-1, 2 i 3 (rejon kościoła M.B. Częstochowskiej) do wysokości 2 kondygnacji z wysokim dachem (poddasze użytkowe) nie przekraczającej 7 m od poziomu terenu do okapu i 10 m do kalenicy,
 - b) w zasięgu otwarc widokowych – do wysokości 6 m od poziomu terenu do kalenicy dachu (1 kondygnacja i poddasze użytkowe),
 - 2) ograniczenia związane z występowaniem w podłożu gruntów słabonośnych i pływających wód gruntowych:
 - w zasięgu strefy występowania gruntów słabonośnych z poziomem wód gruntowych w przedziale 0,5 – 1,5 m p.p.t. (wskazanej na rysunku planu) ogranicza się możliwość podpiwniczenia budynków, zaleca się realizację budynków na nasypach lub z wyniesionym poziomem zerowym,

- obowiązuje wykonanie badań geologiczno-inżynierskich w celu ustalenia warunków posadowienia i podpiwniczenia budynku oraz podjęcia decyzji o ewentualnej rezygnacji z podpiwniczenia budynku,
- 3) ograniczenia związane z uciążliwością hałasową od ulic o funkcji zbiorczej (ul. Marecka i Inżynierska),
- 4) ograniczenia w zasięgu strefy ochrony ujęć wód podziemnych (wskazanej na rysunku planu).

Rozdział 3

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7

1. Obowiązuje ochrona i zachowanie podlegającego ochronie prawnej pomnika przyrody - dębu szypułkowego o obw. 360 cm przy ul. Prusa 4a (dz. nr ew. 35 z obr. 4-90-06) wpisanego do rejestru wojewódzkiego pod nr 1074.
2. Plan ustala w strefie o promieniu 15 m od pnia wymienionego w ust. 1 pomnika przyrody (wskazanego na rysunku planu) - zakaz realizacji budynków i budowli oraz prowadzenia działań, które mogą spowodować zagrożenia dla warunków vegetacyjnych drzewa.
3. W zakresie ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego, plan ustala:
 - 1) zachowanie i ochronę cennych drzew wskazanych na rysunku planu,
 - 2) ochronę zieleni wysokiej i niskiej towarzyszącej zabudowie w oparciu o przepisy szczególne,
 - 3) ochronę ukształtowania terenu,
 - 4) uzupełnienie zieleni izolacyjnej od ul. Mareckiej i Inżynierskiej,
 - 5) obowiązek nasadzenia nowej zieleni wysokiej i niskiej, w szczególności w miejsce usuwanych drzew i krzewów oraz wzdłuż ulic i w miejscach wskazanych na rysunku planu,
 - 6) obowiązek zachowania określonej w % powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki:
 - minimum 50% dla działek pod zabudowę mieszkaniową,
 - minimum 30% dla działek usługowych.

§ 8

W zakresie ochrony wód, gleby i ziemi oraz powietrza przed zanieczyszczeniem, plan ustala:

- 1) nakaz objęcia obszaru zorganizowanym systemem odprowadzenia ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów realizowanych w obszarze planu,
- 2) obowiązek podłączenia każdego budynku mieszkalnego i usługowego do sieci miejskich – wodociągowej i kanalizacyjnej w chwili jej wykonania;
- 3) dopuszcza się stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników ścieków (w oparciu o przepisy szczególne) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej,
- 4) nakaz ogrzewania budynków z lokalnych źródeł ciepła spełniających wymagania przepisów szczególnych (tzw. ekologiczne) tj. ogrzewanie gazem, olejem opałowym lekkim o zawartości siarki do 0,3 %, zasilane elektrycznością lub energią odnawialną,

- 5) obowiązek wprowadzenia segregacji na co najmniej 4 typy odpadów i surowców wtórnych oraz nakaz gromadzenia i usuwania odpadów niebezpiecznych wyselekcjonowanych z odpadów komunalnych,
- 6) dopuszczenie lokalizacji jedynie usług nieuciążliwych,
- 7) ochronę ujęcia wód podziemnych poprzez uwzględnienie warunków szczególnych określonych przez Starostę Wołomińskiego, w tym zakaz wprowadzania do ziemi i wód podziemnych ścieków oraz składowania i przechowywania odpadów stanowiących zagrożenie dla wód podziemnych.

§ 9

W zakresie ochrony przed hałasem plan ustala:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość akustyczną w nowej zabudowie położonej w zasięgu oddziaływania ulic o funkcjach zbiorczych (orientacyjny zasięg strefy wskazany na rysunku planu), zalecenie stosowania takich rozwiązań przy modernizacji istniejącej zabudowy zlokalizowanej w tej strefie,
- 2) dopuszczenie lokalizacji jedynie usług o uciążliwości hałasowej ograniczonej do działki własnej.

Rozdział 4

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, plan ustala:

- 1) zachowanie walorów kompozycji przestrzennej terenu poprzez wyznaczenie punktów i osi widokowych w celu wyeksponowania obiektu chronionego - kościoła p.w. M.B. Częstochowskiej, zlokalizowanego poza granicami planu,
- 2) ochronę wskazanego obiektu (budynek mieszkalny przy ul. Zaulek 8) o szczególnych walorach architektoniczno - kulturowych dla terenu objętego planem i okolicy,
- 3) zachowanie drobnej skali obiektów o dopuszczalnej wysokości od 10 do 12 m od poziomu terenu (w zależności od rejonu planu) i funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej jako podstawowej dla terenu.

Rozdział 5

Ustalenia ogólne wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11

1. Plan ustala wytworzenie ogólnodostępnego placu (oznaczonego informacyjnie na rys. planu symbolem KP) zagospodarowanego zielenią wysoką i niską oraz elementami tzw. małej architektury - w rejonie projektowanego odcinka ul. Jagiełłowicza z zatoką parkingową od strony ulicy.

2. Plan ustala następujące zasady rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
- 1) dopuszcza się rozmieszczenie reklam i znaków:
 - a) w pasie drogowym ulicy Mareckiej, w formie:
 - słupów reklamowych o wysokości 3,0 m i o średnicy nie większej niż 1,2 m oraz tablic reklamowych na wolnostojących nośnikach, przy czym maksymalna wysokość nośnika wraz z tablicą nie może przekraczać 3,5 m, a powierzchnia tablicy 2,0 m²,
 - na małym obiekcie handlowym (typu kiosk) maksymalnie 3 pola reklamowe o powierzchni w sumie nie przekraczającej 20% powierzchni ścian kiosku,
 - pod warunkiem uzyskania zgody właściwego zarządcy drogi,
 - b) na elewacjach budynków, w formie:
 - tablic, plansz i neonów, jednak nie więcej niż 2 sztuki na każdej elewacji i przy maksymalnej powierzchni tablicy lub planszy nie przekraczającej 4,0 m²,
 - reklamy i nośniki reklamowe można umieszczać tylko na ścianach mających nie więcej niż 10% powierzchni zajętej przez otwory okienne i drzwiowe, w sposób nie przesłaniający detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany,
 - 2) zabrania się umieszczania reklam i znaków:
 - a) na drzewach i w odległości mniejszej niż 1,0 m od zasięgu korony,
 - b) na pomnikach przyrody i w ich strefach ochronnych,
 - c) w szpalerach drzew ulicznych,
 - d) na obiektach tworzonych dla ozdoby ulic, placów i skwerów (latarniach i obiektach małej architektury),
 - e) na budynkach i urządzeniach infrastruktury technicznej, zlokalizowanych w obrębie ciągów komunikacyjnych,
 - f) na obiektach wskazanych do ochrony ze względu na walory kulturowe dla rejonu,
 - g) w rejonach otwarcia widokowych na ekspozycję kościoła (wskazanych na rysunku planu),
 - h) w sposób powodujący przesłanianie charakterystycznych widoków, w tym na obiekty będące dobrem kultury współczesnej, okazałe drzewa, lub zgrupowania zieleni oraz inne wartościowe elementy krajobrazu lub architektury,
 - i) na balkonach oraz ogrodzeniach w sposób przesłaniający elementy ażurowe,
 - 3) umieszczenie wolnostojących reklam i znaków nie może spowodować utrudnienia w komunikacji pieszej i rowerowej oraz ograniczenia widoczności na skrzyżowaniach i utrudnienia percepcji znaków i sygnałów drogowych.
3. Obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych (dróg, ciągów pieszo-jezdnymi i placów):
- 1) nakaz sytuowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających ulic wniesionych na rysunek planu,
 - 2) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki,
 - 3) parametry ogrodzenia: wysokość do 1,8 m od poziomu terenu, minimum 80 % powierzchni ażurowej w stosunku do powierzchni całkowitej ogrodzenia,
 - 4) zakaz stosowania prefabrykatów betonowych do realizacji ogrodzenia.

Rozdział 6 Ustalenia ogólne w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 12

Przyjmuje się, że następujące ulice stanowiące elementy podstawowego miejskiego układu drogowego pełnią funkcje ponadlokalne w stosunku do obszaru objętego planem:

- 1) **ul. Marecka** (droga kategorii powiatowej) o klasie zbiorczej [Z], oznaczona symbolem **1KDZ**,
- 2) **ul. Inżynierska** (granicząca od południa z obszarem planu) o klasie zbiorczej [Z], oznaczona symbolem **2KDZ**.

§ 13

1. Dla ulic obsługujących omawiany obszar ustala się następujące klasy:
 - a) ulica lokalna [L] – ul. Jagiełłowicza 3KDL,
 - b) ulice dojazdowe [D] - ul. Zaulek 4KDD, ul. Prusa 5KDD (granicząca od południowego –wschodu z obszarem planu),
2. Ustala się jako ciągi pieszo-jezdne [KDPJ] – odcinek ul. Zaulek 6KDPJ, ul. Kwiatową 7KDPJ, ul. Pogonowskiego 8KDPJ.

§ 14

1. Ustala się parametry techniczne ulic, o których mowa w § 12 i 13:
 - 1) ulice zbiorcze KDZ – przekrój jezdni 1x2, szerokość jezdni 7 m, plan określa południową linię rozgraniczającą ul. Mareckiej 1KDZ i północną linię rozgraniczającą ul. Inżynierskiej 2KDZ,
 - 2) ulica lokalna KDL – przekrój jezdni 1x2, szerokość jezdni 6 m,
 - 3) ulice dojazdowe KDD – przekrój jezdni 1x2, szerokość jezdni 5,0 m,
2. Dla ciągów pieszo-jezdnych KDPJ ustala się minimalną szerokość – 5,0 m w liniach rozgraniczających.
3. Ustala się adaptację podjazdów do działek istniejących, zapewnienie dojazdów do nowowydzielanych działek od ulic klasy dojazdowej, lokalnej i ciągów pieszo-jezdnych oraz ograniczenie wjazdów do działek od ulic klasy zbiorczej.

§ 15

W zakresie komunikacji zbiorowej przyjmuje się, że obsługa mieszkańców obszaru objętego planem odbywać się będzie:

- 1) koleją (linia kolejowa Warszawa Wileńska-Tłuszcz) ze stacji „Zielonka”,
- 2) komunikacją autobusową prowadzoną ulicami: Marecką i Kolejową.

§ 16

Plan ustala jako obowiązujące zasady lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych (na terenie lokalizacji własnej) wg wskaźników minimum:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej) – 2 miejsca garażowo-parkingowe na działkę,
- 2) dla obiektów handlu - 30 m.p./ 1000 m² p.uż.
- 3) dla obiektów usługowych - 30 m.p./1000 m² p.uż.
- 4) dla obiektów gastronomicznych –35 m.p./100 miejsc konsumpcyjnych.

Rozdział 7 Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 17

Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu objętego planem:

- 1) obowiązuje prowadzenie nowych przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic istniejących i projektowanych,
- 2) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach prowadzenie podstawowych przewodów infrastruktury poza liniami rozgraniczającymi ulic - po działkach prywatnych, z obowiązkiem zapewnienia dostępu do nich służbom miejskim lub gestorom sieci,
- 3) przewiduje się sukcesywną modernizację sieci i jej rozbudowę w miarę potrzeb związanych z zabudową terenu.

§ 18

1. Ustala się objęcie obszaru planu systemem miejskiej sieci wodociągowej.
2. Ustalenia dotyczące **zaopatrzenia w wodę**, plan ustala:
 - 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę dla istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz dla celów przeciwpożarowych,
 - 2) zasilanie w wodę z ujęcia wody przy ul. Inżynierskiej poprzez sieć istniejących przewodów wodociągowych:
 - a) ϕ 250 mm w ul. Mareckiej,
 - b) ϕ 200 mm w ul. Inżynierskiej,
 - c) ϕ 100 mm w ulicach: Zaulek, Kwiatowa, Prusa,
 - 3) rozbudowę sieci w system pierścieniowy – budowę przewodu w projektowanym odcinku ul. Jagiełłowicza.

§ 19

1. Ustala się objęcie obszaru planu systemem kanalizacji rozdzielczej.
2. Ustalenia dotyczące **odprowadzenia ścieków komunalnych**:
 - 1) ustala się sukcesywne objęcie systemem kanalizacji ściekowej istniejącej i projektowanej zabudowy,
 - 2) określa się zasadę docelowego przejścia ścieków sanitarnych przez miejską sieć kanalizacyjną od 100 % mieszkańców i użytkowników obszaru planu,
 - 3) ustala się budowę miejskiej sieci kanalizacyjnej w systemie grawitacyjno - ciśnieniowym z odprowadzeniem ścieków do lokalnej przepompowni przy ul. Inżynierskiej, a następnie poprzez istniejący kolektor P-1 do układu kanalizacji m. Żąbki i do oczyszczalni „Czajka” w Warszawie,
 - 4) do czasu zrealizowania systemu kanalizacji miejskiej dopuszcza się budowę nowych obiektów opartych na indywidualnych rozwiązaniach inżynierskich (szczelne bezodpływowe zbiorniki nieczystości) w oparciu o przepisy szczególne,
 - 5) obowiązuje lokalizacja i wykonanie szamb szczelnych w sposób umożliwiający późniejsze bezpośrednie podłączenie budynku do kanalizacji miejskiej,
 - 6) ustala się obowiązek podłączenia do sieci kanalizacyjnej w momencie jej budowy.

3. Ustalenia dotyczące **kanalizacji deszczowej**:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków deszczowych:
 - z dachów i wewnętrznych dróg na posesji tzw. czystych – indywidualnie poprzez zagospodarowanie w granicach lokalizacji własnej, np. gromadzenie lub odprowadzenie w grunt,
 - z układu ulic poprzez system krytej kanalizacji do rowu Magenta,
 - dopuszcza się odprowadzenie ścieków deszczowych z poszczególnych działek do systemu kanalizacji deszczowej w ulicach,
- 2) ustala się konieczność podczyszczenia ścieków deszczowych z ulic przed ich zrzutem do rowu Magenta, w podziemnych osadnikach i separatorach produktów ropopochodnych usytuowanych w liniach rozgraniczających ulic.

§ 20

Ustalenia dotyczące **zaopatrzenia w energię elektryczną**, plan ustala:

- 1) pełne pokrycie potrzeb wywołanych tradycyjnym użytkowaniem energii elektrycznej w zabudowie mieszkaniowej i usługowej (oświetlenie, zasilanie sprzętu domowego i innych urządzeń) oraz częściowo w zakresie ogrzewania pomieszczeń,
- 2) zasilenie terenu ze stacji rozdzielczej RPZ 110/15 kV „Ząbki”,
- 3) modernizację istniejących sieci niskiego napięcia i rozbudowę sieci energetycznej o nowe linie napowietrzne lub kablowe oraz stacje transformatorowe słupowe i wewnętrzne 15/04 kV,
- 4) rozbudowę sieci elektroenergetycznych w miarę potrzeb – lokalizacje stacji transformatorowych oraz przebieg linii kablowych i napowietrznych średniego lub niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego w istniejących ciągach drogowych będą ustalone w uzgodnieniu z ZEW-T S.A. na etapie szczegółowych opracowań (projektów budowlanych),
- 5) zasilanie poszczególnych posesji na warunkach wydanych przez Zakład Energetyczny Warszawa-Teren S.A.

§ 21

Ustalenia dotyczące **zaopatrzenia w gaz**, plan ustala:

- 1) pokrycie w 100 % zapotrzebowania na gaz do celów komunalnych, przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz ewentualnie ogrzewania dla istniejącej i projektowanej zabudowy, po uprzedniej niezbędnej rozbudowie sieci gazowej,
- 2) zasilanie z ogólnomiejskiej sieci gazowej średniego ciśnienia ze stacji redukcyjno-pomiarowej „Ząbki”, w oparciu o istniejące przewody gazowe średniego ciśnienia:
 - ϕ 65 mm w ul. Mareckiej i Inżynierskiej,
 - ϕ 40 mm w ul. Zaułek, Kwiatowej i Prusa oraz na odcinkach ul. Jagiełłowicza,
- 3) rozbudowę sieci gazowej zgodnie z przepisami szczególnymi i na warunkach określonych przez operatora sieci (Mazowiecka Spółka Gazownictwa – Oddział Gazownia Warszawa),
- 4) doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków poprzez realizację zewnętrznej sieci gazowej i szafek gazowych zgodnie z przepisami szczególnymi oraz w uzgodnieniu z zarządzającym siecią gazową,

§ 22

1. Ustalenia dotyczące **zaopatrzenia w ciepło** - plan ustala jako obowiązujące ogrzewanie budynków z lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe (gaz sieciowy), olejowe (olej opałowy lekki o zawartości siarki do 0,3%), ogrzewanie energią

elektryczną lub odnawialną; preferuje się rozwiązania grupowe zmniejszające emisję zanieczyszczeń do atmosfery. Wyklucza się stosowanie pieców opalanych paliwem stałym (nie dotyczy kominków).

2. W zakresie dostępu do **sieci teletechnicznych** plan ustala:
- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne,
 - 2) łącza telefoniczne z sieci w uzgodnieniu i według warunków określonych przez zarządzającego lub właściciela sieci i urządzeń.

§ 23

Ustalenia dotyczące usuwania odpadów stałych, plan ustala:

- 1) wyposażenie nieruchomości w urządzenia służące do zbierania odpadów komunalnych oraz utrzymanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym,
- 2) zbieranie powstałych na terenie nieruchomości odpadów komunalnych zgodnie z wymaganiami określonymi w stosownej uchwale rady gminy oraz pozbywanie się tych odpadów w sposób zgodny z przepisami,
- 3) obowiązek wyposażenia terenu w urządzenia i miejsce umożliwiające segregację odpadów zgodnie z § 8 pkt 5.

Rozdział 8 Przepisy szczegółowe

§ 24

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego **MN-1**, ustala się przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i szeregowa**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala:
 - 1) następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej (zespół trzech budynków w formie szeregowej przy ul. Zaułek 8a), dopuszczenie jej remontów, przebudowy bez zmiany wysokości i nie przekroczenia obowiązujących parametrów i wskaźników intensywności zabudowy zgodnie z pkt. 2,
 - b) ochronę budynku przy ul. Zaułek 8 jako obiektu o szczególnych walorach kulturowych dla miasta – obowiązuje zakaz zmiany detalu elewacji, wysokości i kształtu dachu oraz podziału działki, dopuszcza się remonty budynku i adaptację wewnątrz na lokalne funkcje usługowe np. punkt przedszkolny,
 - c) możliwość lokalizacji w parterach budynków nieuciążliwych usług: handlu, zdrowia, rzemiosła itp.
 - d) nakaz likwidacji obiektów gospodarczych w złym stanie technicznym,
 - e) w strefie uciążliwości hałasowej od ul. Inżynierskiej (ok. 50 m od krawędzi jezdni) zalecenie ochrony pomieszczeń mieszkalnych przed hałasem poprzez zastosowanie zabezpieczeń hałasowych - okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz dla nowej zabudowy takie rozplanowanie pomieszczeń w budynku by sypialnie miały okna z przeciwnej strony niż uciążliwa droga,
 - f) w strefie ochrony ujęcia wód podziemnych (wniesionej na rysunku planu) uwzględnienie warunków szczególnych zgodnie z § 8 ppkt 7,

- 2) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje naziemne i poddasze użytkowe, do 12 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - b) obowiązek realizacji dachów wysokich o nachyleniu połaci minimum 30° do 45°,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50 % powierzchni działki,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowana i utwardzona do 50 % powierzchni działki,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,85,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy – w odległości 5 m od linii rozgraniczających ul. Zaulek i Inżynierskiej,
 - 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - nie dopuszcza się dalszego podziału działek i wprowadzenia nowych obiektów mieszkalnych,
 - 4) zasady obsługi komunikacyjnej działek:
 - obsługa działek od ul. Zaulek.
3. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN-1 obowiązują ustalenia ogólne zawarte w §§ 6,7,8,9,10,11,16,18,19,20,21,22 i 23.

§ 25

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego MN-2, ustala się przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza.**
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala:
 - 1) następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) realizację jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego i połowy budynku bliźniaczego,
 - b) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, dopuszczenie jej remontów, przebudowy bez zmiany wysokości i nie przekroczenia obowiązujących parametrów i wskaźników intensywności zabudowy zgodnie z pkt. 2,
 - c) wymianę budynków mieszkalnych w złym stanie technicznym,
 - d) możliwość lokalizacji w parterach budynków nieuciążliwych usług: handlu, zdrowia, rzemiosła itp.
 - e) nakaz likwidacji obiektów gospodarczych w złym stanie technicznym,
 - f) zachowanie wartościowych drzew wskazanych na rys. planu,
 - g) w strefie ochrony ujęcia wód podziemnych (wniesionej na rysunku planu) uwzględnienie warunków szczególnych,
 - 2) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje naziemne i poddasze użytkowe, do 12 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - b) obowiązek realizacji dachów wysokich o nachyleniu połaci minimum 30° do 45°,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50 % powierzchni działki,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowana i utwardzona do 50 % powierzchni działki,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,85,

- f) w przypadku realizacji połowy budynku bliźniaczego jako dobudowy do budynku istniejącego dopuszcza się przyjęcie wysokości zgodnej z wysokością budynku istniejącego,
 - g) obowiązek zastosowania jednakowej kolorystyki pokrycia dachowego oraz ujednolicenia elewacji i zewnętrznych detali wykończeniowych przy realizacji połowy budynku bliźniaczego jako dobudowy do budynku istniejącego,
 - h) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy – w odległości 5 m od linii rozgraniczających ul. Kwiatowej i 4 m od ul. Zaulek,
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - nie dopuszcza się dalszego podziału działek,
 - 4) zasady obsługi komunikacyjnej działek:
 - obsługa istniejących działek od ul. Zaulek, Kwiatowej i ciągu pieszo-jezdnego.
3. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN-2 obowiązują ustalenia ogólne zawarte w §§ 6,7,8,9,11,16,18,19,20,21,22 i 23.

§ 26

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego MN-3, ustala się przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza z dopuszczeniem usług w formie lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne.**
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala;
 - 1) następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej (wolnostojącej, bliźniaczej i niskiego budynku wielorodzinnego), dopuszczenie jej remontów, przebudowy bez zmiany wysokości i nie przekroczenia obowiązujących parametrów i wskaźników intensywności zabudowy zgodnie z pkt 2,
 - b) obowiązek zachowania otwarcia widokowego na kościół M.B. Częstochowskiej (wskazanego na rysunku planu) poprzez nie nasadzanie zieleni wysokiej i zakaz zabudowy tego pasa terenu, poza lokalizacją wskazaną przy ul. Jagiełłowicza o wysokości 1 kondygnacji z poddaszem użytkowym,
 - c) realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - d) nakaz rozbiórki budynków znajdujących się w ruinie lub złym stanie technicznym,
 - e) możliwość lokalizacji w parterach budynków nieuciążliwych usług: handlu, zdrowia, rzemiosła itp.
 - f) dopuszczenie lokalizacji budynku garażowo-gospodarczego o powierzchni do 40 m² w głębi działki, pod warunkiem nie przekroczenia obowiązujących wskaźników intensywności zabudowy,
 - g) ochronę pomnika przyrody wskazanego na rysunku planu (posesja przy ul. Prusa 4a), ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 i 2,
 - h) zachowanie wartościowych drzew wskazanych na rys. planu,
 - i) w zasięgu strefy z poziomem wód gruntowych w przedziale 0,5 – 1,5 m p.p.t. (wskazanej na rysunku planu) ograniczenie możliwości podpiwniczenia budynków zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 2,

- j) w strefie uciążliwości hałasowej od ul. Inżynierskiej (ok. 50 m od krawędzi jezdni) zalecenie ochrony pomieszczeń mieszkalnych przed hałasem poprzez zastosowanie zabezpieczeń hałasowych - okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz dla nowej zabudowy takie rozplanowanie pomieszczeń w budynku by sypialnie miały okna z przeciwnej strony niż uciążliwa droga,
 - k) w strefie ochrony ujęcia wód podziemnych (wniesionej na rysunku planu uwzględnienie warunków szczególnych zgodnie z § 8 pkt 7,
- 2) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje naziemne i poddasze użytkowe, do 12 m od poziomu terenu do kalenicy dachu, w zasięgu otwarcia widokowego do 6 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - b) maksymalna wysokość budynku garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja naziemna bez użytkowego poddasza,
 - c) obowiązek realizacji dachów wysokich o nachyleniu połaci minimum 30° do 45° ,
 - d) w przypadku realizacji połowy budynku bliźniaczego jako dobudowy do budynku istniejącego dopuszcza się przyjęcie wysokości zgodnej z wysokością budynku istniejącego,
 - e) obowiązek zastosowania jednakowej kolorystyki pokrycia dachowego oraz ujednolicenia elewacji i zewnętrznych detali wykończeniowych przy realizacji połowy budynku bliźniaczego jako dobudowy do budynku istniejącego,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowana i utwardzona do 50 % powierzchni działki,
 - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50 % powierzchni działki,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,85,
 - i) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy : w odległości 5 m od linii rozgraniczających ul. Prusa, Zaulek, ciągu pieszo-jezdnego 6KDPJ, ul. Kwiatowej i ul. Jagiełłowicza, po granicach otwarcia widokowego na kościół,
 - j) minimalna wielkość działki 500 m² dla budynków wolnostojących lub dla połowy bliźniaka,
 - 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się podział działek pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowych działek 500 m² oraz dostępu do drogi publicznej,
 - b) dopuszcza się wydzielenie nowych działek w rejonie ul. Jagiełłowicza pod zabudowę pierzejową z usługami w parterach,
 - 4) zasady obsługi komunikacyjnej działek:
 - obsługa działek od ulic: Prusa, Zaulek, Kwiatowej i Jagiełłowicza.
3. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN-3 obowiązują ustalenia ogólne zawarte w §§ 6,7,8,9,10,11,16,18,19,20,21,22 i 23.

§ 27

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonego MN/U, ustala się przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, usługi w formie lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne lub w obiektach wolnostojących.**
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala;
 - 1) następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i usługowej, dopuszczenie jej remontów, przebudowy bez zmiany wysokości i nie przekroczenia obowiązujących parametrów i wskaźników intensywności zabudowy zgodnie z pkt 2,
 - b) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków usługowych (usługi nieuciążliwe), pod warunkiem zachowania wskaźnika intensywności zabudowy,
 - c) możliwość lokalizacji w parterach budynków nieuciążliwych usług: handlu, zdrowia, rzemiosła itp., preferuje się wprowadzenie usług w parterach budynków od strony ul. Jagiełłowicza i projektowanego placu publicznego (informacyjnie oznaczonego - KP),
 - d) maksymalną powierzchnię wbudowanych lokali usługowych – 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - e) nakaz likwidacji obiektów gospodarczych w złym stanie technicznym,
 - f) obowiązek wprowadzenia zieleni izolacyjnej od strony ul. Mareckiej,
 - g) w zasięgu strefy z poziomem wód gruntowych w przedziale 0,5 – 1,5 m p.p.t. (wskazanej na rysunku planu) ograniczenie możliwości podpiwniczenia budynków zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 2,
 - h) w strefie uciążliwości hałasowej od ul. Mareckiej (ok. 50 m od krawędzi jezdni) zalecenie ochrony pomieszczeń mieszkalnych przed hałasem poprzez zastosowanie zabezpieczeń hałasowych - okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz dla nowej zabudowy takie rozplanowanie pomieszczeń w budynku by sypialnie miały okna z przeciwnej strony niż uciążliwa droga,
- 2) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje naziemne i poddasze użytkowe, do 12 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - b) maksymalna wysokość wolnostojącego budynku usługowego – 1 kondygnacja naziemna i poddasze użytkowe – do 7 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - c) obowiązek realizacji dachów wysokich o nachyleniu połaci minimum 30° do 45°,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowana i utwardzona do 60 % powierzchni działki,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40 % powierzchni działki,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy – 0,85,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy – w odległości 5 m od linii rozgraniczających ul. Kwiatowej, Mareckiej i Jagiełłowicza,
 - 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - nie dopuszcza się dalszego podziału działek i wprowadzenia nowych obiektów mieszkalnych,
 - 4) zasady obsługi komunikacyjnej działek:
 - a) obsługa istniejących działek od ul. Kwiatowej i Jagiełłowicza,
 - b) obowiązuje ograniczenie obsługi od ul. Mareckiej do istniejącego zjazdu.
3. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN/U obowiązują ustalenia ogólne zawarte w §§ 6,7,8,9,11,16,18,19,20,21,22 i 23.

§ 28

1. Dla terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego U/MN-1, ustala się przeznaczenie podstawowe: **obiekty usługowe (usługi lokalne) - handel, administracja, gastronomia, usługi bytowe, w formie pierzei od strony ul. Mareckiej lub lokale usługowe wbudowane w partery budynków mieszkalnych jednorodzinnych szeregowych wzdłuż ulicy.**
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala:
 - 1) następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) realizację funkcji usługowo-handlowej od strony ul. Mareckiej, wytworzenie pierzei usługowej i lokalizację witryn, wystaw i wejść w elewacjach od strony ulicy,
 - b) dopuszczenie lokalizacji samodzielnej zabudowy usługowej w formie pierzei od ulicy albo łączenie funkcji (usługi nieuciążliwe w parterze budynku, funkcja mieszkaniowa na piętrze lub w tylnej części działki),
 - c) możliwość lokalizacji budynku garażowo-gospodarczego o powierzchni do 40 m² w głębi działki, pod warunkiem nie przekroczenia obowiązujących wskaźników intensywności zabudowy,
 - d) obowiązek zachowania otwarcia widokowego na kościół M.B. Częstochowskiej poprzez nie nasadzanie zieleni wysokiej i zakaz zabudowy tego pasa terenu,
 - e) w zasięgu strefy z poziomem wód gruntowych w przedziale 0,5 – 1,5 m p.p.t. (wskazanej na rysunku planu) ograniczenie możliwości podpiwniczenia budynków zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 2,
 - f) obowiązek ochrony pomieszczeń mieszkalnych przed hałasem poprzez zastosowanie zabezpieczeń hałasowych - okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz rozplanowanie pomieszczeń w budynku w ten sposób by sypialnie miały okna z przeciwnej strony niż ulica Marecka,
 - 2) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje naziemne i poddasze użytkowe, do 10 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - b) maksymalna wysokość budynku garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja naziemna bez użytkowego poddasza,
 - c) obowiązek realizacji dachów wysokich o nachyleniu połaci minimum 30° do 45°,
 - d) obowiązek zastosowania jednakowej kolorystyki pokrycia dachowego oraz ujednolicenia elewacji i zewnętrznych detali wykończeniowych przy realizacji zabudowy pierzejowej,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowana i utwardzona do 70 % powierzchni działki,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30 % powierzchni działki,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy – 0,95,
 - h) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy – w odległości 5 m od linii rozgraniczających ul. Mareckiej i Jagiełłowicza oraz po granicy otwarcia widokowego na kościół,
 - i) minimalna wielkość działki 500 m²,
 - 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - dopuszcza się podział działek pod warunkiem zachowania normatywnej wielkości i dostępu do drogi publicznej (ul. Jagiełłowicza),

- 4) zasady obsługi komunikacyjnej działek:
 - a) obsługa działki nr 53/1 od ul. Jagiełłowicza,
 - b) obsługa działek nr ew. 53/2 i 53/3 od ul. Mareckiej poprzez jeden wjazd bramowy.
3. Dla terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN-1 obowiązują ustalenia ogólne zawarte w §§ 6,7,8,9,10,11,16,18,19,20,21,22 i 23.

§ 29

1. Dla terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych U/MN-2 i U/MN-3, ustala się przeznaczenie podstawowe: **usługi w formie lokali usługowych wbudowanych w partery budynków mieszkalnych lub w obiektach wolnostojących, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza z usługami.**
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala;
 - 1) następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej (dwa budynki mieszkalne jednorodzinne), dopuszczenie jej remontów, przebudowy bez zmiany wysokości i nie przekroczenia obowiązujących parametrów i wskaźników intensywności zabudowy zgodnie z pkt 2,
 - b) obowiązek zachowania otwarc widokowych na kościół M.B. Częstochowskiej (wskazanych na rysunku planu) poprzez nie nasadzanie zieleni wysokiej i zakaz zabudowy tego pasa terenu, poza lokalizacjami wskazanymi na rysunku planu o wysokości 1 kondygnacji z poddaszem użytkowym,
 - c) realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej z usługami wbudowanymi,
 - d) lokalizację w parterach budynków usytuowanych od strony ul. Jagiełłowicza nieuciążliwych usług: handlu, zdrowia, rzemiosła itp., dopuszcza się wytworzenie pierzei handlowo-usługowej wzdłuż ulicy,
 - e) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków usługowych (usługi nieuciążliwe), pod warunkiem zachowania wskaźnika intensywności zabudowy,
 - f) zachowanie wartościowych drzew wskazanych na rysunku planu,
 - g) w zasięgu strefy z poziomem wód gruntowych w przedziale 0,5 – 1,5 m p.p.t. (wskazanej na rysunku planu) ograniczenie możliwości podpiwniczenia budynków zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 2,
 - h) w strefie uciążliwości hałasowej od ul. Mareckiej (ok. 50 m od krawędzi jezdni) zalecenie ochrony pomieszczeń mieszkalnych przed hałasem poprzez zastosowanie zabezpieczeń hałasowych - okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz dla nowej zabudowy takie rozplanowanie pomieszczeń w budynku, aby sypialnie miały okna z przeciwnej strony niż uciążliwa droga,
 - 2) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje naziemne i poddasze użytkowe, do 10 m od poziomu terenu do kalenicy dachu, dla terenów w zasięgu otwarc widokowych w rejonie ciągu pieszo-jezdnego – 1 kondygnacja z poddaszem użytkowym, do 6 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - b) obowiązek realizacji dachów wysokich o nachyleniu połaci minimum 30° do 45°,

- c) w przypadku realizacji połowy budynku bliźniaczego jako dobudowy do budynku istniejącego dopuszcza się przyjęcie wysokości zgodnej z wysokością budynku istniejącego,
 - d) obowiązek zastosowania jednakowej kolorystyki pokrycia dachowego oraz ujednolicenia elewacji i zewnętrznych detali wykończeniowych przy realizacji połowy budynku bliźniaczego jako dobudowy do budynku istniejącego,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowana i utwardzona do 60 % powierzchni działki,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40 % powierzchni działki,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy – 0,85,
 - h) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy: w odległości 5 m od linii rozgraniczających ul. Jagiełłowicza i ciągu pieszo-jezdnego 8KDPJ, po granicach otwarć widokowych na kościół (wniesionych na rysunek planu),
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- nie dopuszcza się dalszego podziału działek,
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej działek:
- obsługa istniejących działek od ul. Jagiełłowicza i ciągu pieszo-jezdnego 8KDPJ.
3. Dla terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN-2 i U/MN-3 obowiązują ustalenia ogólne zawarte w §§ 6,7,8,9,10,11,16,18,19,20,21,22 i 23.

§ 30

Na terenach przeznaczonych pod drogi publiczne, oznaczonych KD, plan ustala:

- 1) modernizację istniejącego układu drogowego tj. ulic: Zaulek 4KDD, Kwiatowej 7KDD oraz istniejącego fragmentu ul. Jagiełłowicza 3KDL,
- 2) realizację przebiecia ul. Jagiełłowicza 3KDL - między istniejącym odcinkiem ulicy a ulicą Marecką wraz z zatoką parkingową zlokalizowaną w rejonie placu publicznego (oznaczonego informacyjnie na rysunku planu symbolem KP) i organizację tego placu poprzez nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej oraz wprowadzenie elementów małej architektury,
- 3) konieczność budowy ciągu pieszo-jezdnego Zaulek 6KDPJ - między ulicą Zaulek o funkcji dojazdowej a ul. Kwiatową,
- 4) urządzenie ciągu pieszo-jezdnego 8KDPJ - między ulicą Jagiełłowicza a ul. Pogonowskiego (zlokalizowaną poza planem),
- 5) do czasu realizacji projektowanych ulic i ciągów dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu,
- 6) zmiana dotychczasowego sposobu użytkowania terenu nie związana z realizacją funkcji komunikacyjnej musi uwzględniać wymogi określone w obowiązującej ustawie o drogach publicznych,
- 7) w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic rezerwuje się trasy dla sieci inżynierskich i ustala się realizację sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie uzgodnionym z zarządcą drogi,
- 8) linie rozgraniczające ulic lub ich odcinków zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem oraz:
 - a) dla ul. Mareckiej 1KDZ - południową linię rozgraniczającą,
 - b) dla ul. Inżynierskiej 2KDZ – północną linię rozgraniczającą,
 - c) dla części ul. Kwiatowej 7KDPJ i ul. Zaulek 4KDD – wschodnie linie rozgraniczające,

- 9) następujące szerokości ulic i ciągów pieszo-jezdnych wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:
- a) ul. Jagiellowiczka 3KDL - 10 do 13 m w liniach rozgraniczających,
 - b) ul. Zaulek 4KDD - 8 do 9 m w liniach rozgraniczających,
 - c) ciągi pieszo-jezdne:
 - ul. Zaulek 6KDPJ - min. 5 m (na odcinku na wschód od ul. Kwiatowej) i min. 7 m (odcinek na zachód od ul. Kwiatowej) w liniach rozgraniczających ,
 - ul. Kwiatowa 7KDPJ - min. 7 m w liniach rozgraniczających,
 - ul. Pogonowskiego 8KDPJ - min. 5,5 m w liniach rozgraniczających.

Rozdział 9 Przepisy końcowe

§ 31

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15 %.

§ 32

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego, wszczętych przed dniem wejścia w życie planu a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.


§ 33

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi miasta Zielonka.
2. Burmistrzowi Miasta Zielonka powierza się przechowywanie oryginału planu wraz ze zbiorem dokumentacji formalno-prawnej.

§ 34

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Zielonka

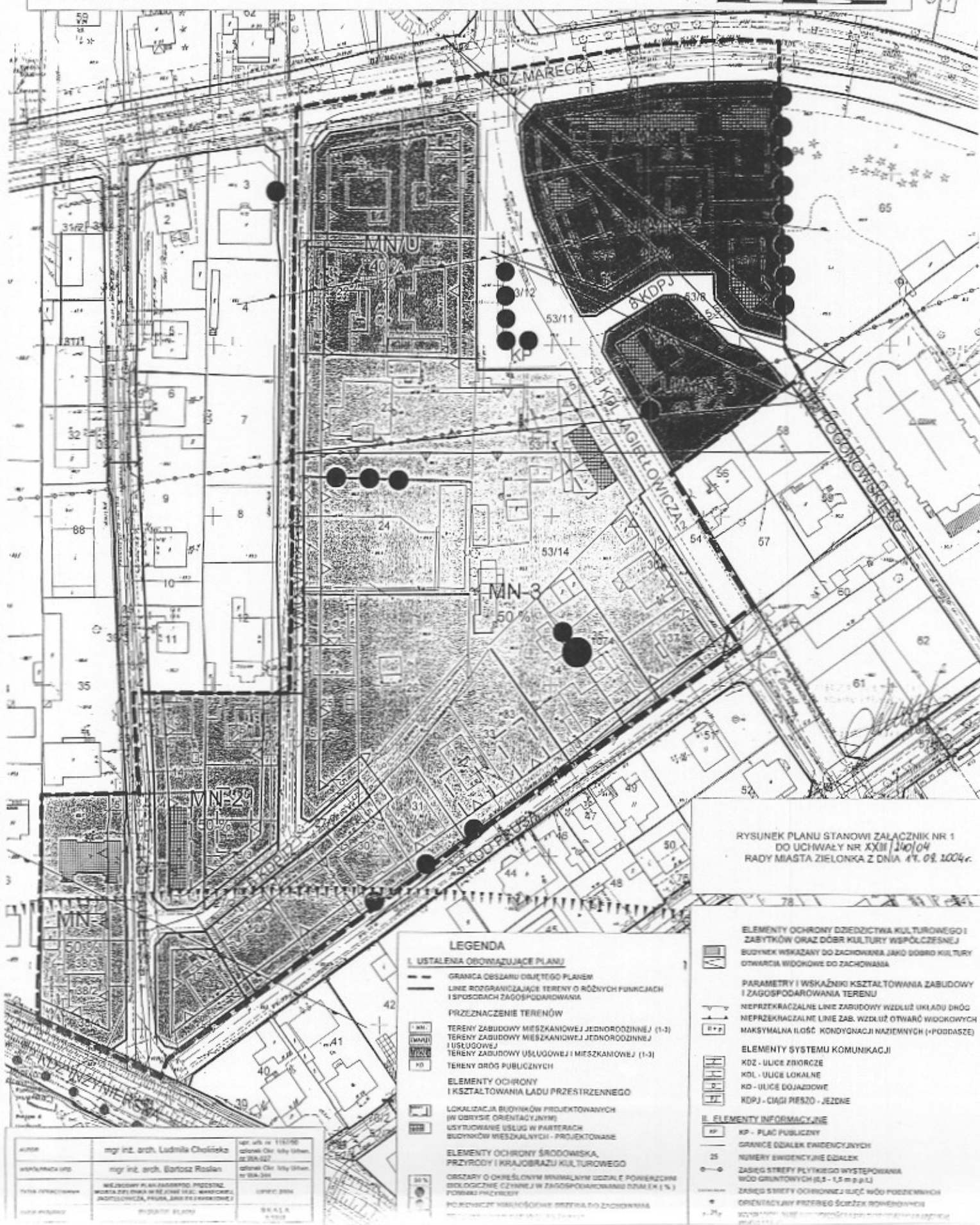

inż. Adam Pulit

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZIELONKA W REJONIE ULIC: MARECKIEJ, JAGIEŁŁOWICZA, PRUSA, ZAULEK I KWIATOWEJ

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

1 50



RYSUNEK PLANU STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIII/240/04
RADY MIASTA ZIELONKA Z DNIA 17.09.2004r.

LEGENDA

I. LISTA LENA OBOWIAZUJĄCE PLANU

GRANICA OBSZARU DZIAŁEGO PLANU
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH I SPOSOBACH ZAGOSPODAROWANIA

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN1 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ (1-3)
- MN2 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- MN3 - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANOWEJ (1-3)
- KD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH

ELEMENTY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- LOKALIZACJA BUDYNKÓW PROJEKTOWANYCH (W OBRYSIE ORIENTACYJNYM)
- USTUPOWANIE USŁUG W PARTERACH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH - PROJEKTOWANE

ELEMENTY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- OBRZĄDY O OKREŚLONYM MINIMALNYM ODLEGŁOŚCI POWIERZCHNI BUDOWLANEJ CZYLI W ZAGOSPODAROWANIU TERENÓW (K i %) PODKAZUJĄCY WSKAZOWNIKI WZGLĘDNE DO ZACHOWANIA

ELEMENTY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DOBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
BUDYNEK WSKAZANY DO ZACHOWANIA JAKO DOBR KULTURY OTWARCIA WIDOKOWE DO ZACHOWANIA

PARAMETRY I WSKAZNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
NIEPRZEKACZALNE LINIE ZARZĄDOWY WZGLĘD UMIARU DRÓG
NIEPRZEKACZALNE LINIE ZAB. WZGLĘD OTWARCI WIDOKOWYCH
MAKSYMALNA ILOŚĆ KONDYGNACJI NAZIEMNYCH (PODASZE)

ELEMENTY SYSTEMU KOMUNIKACJI

- KDZ - ULICE ZWROZCZE
- KDL - ULICE LOKALNE
- KD - ULICE DOJAZDOWE
- KDPJ - CIĄGI PIESZO - JEZDNE

II. ELEMENTY INFORMACYJNE

- KP - PLAC PUBLICZNY
- GRANICE OBSZARU EWIDENCYJNYCH
- NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK
- ZASIĘG STREFY PŁYTKIEGO WYSTĘPOWANIA WÓD GRUNTOWYCH (0,2 - 1,5 m p.p.l.)
- ZASIĘG STREFY OCHRONNEJ WÓD PODZIEMNYCH
- ORIENTACYJNY PRZEBIEG SZCZĘTKI ROWEKOWICZA

AUTOR	mgr inż. arch. Ludmila Cholińska	nr tel. w 110100
WSPOMAGACIA WTD	mgr inż. arch. Bartosz Roslan	adreski Obr. Miły Urban. 22 204-207
TYTUŁ INFORMACYJNY	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZIELONKA W REJONIE ULIC: MARECKIEJ, JAGIEŁŁOWICZA, PRUSA, ZAULEK I KWIATOWEJ	adreski Obr. Miły Urban. nr 204-207
TYTUŁ PROJEKTU	02/07/04 PL/020	SKALA 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZIELONKA

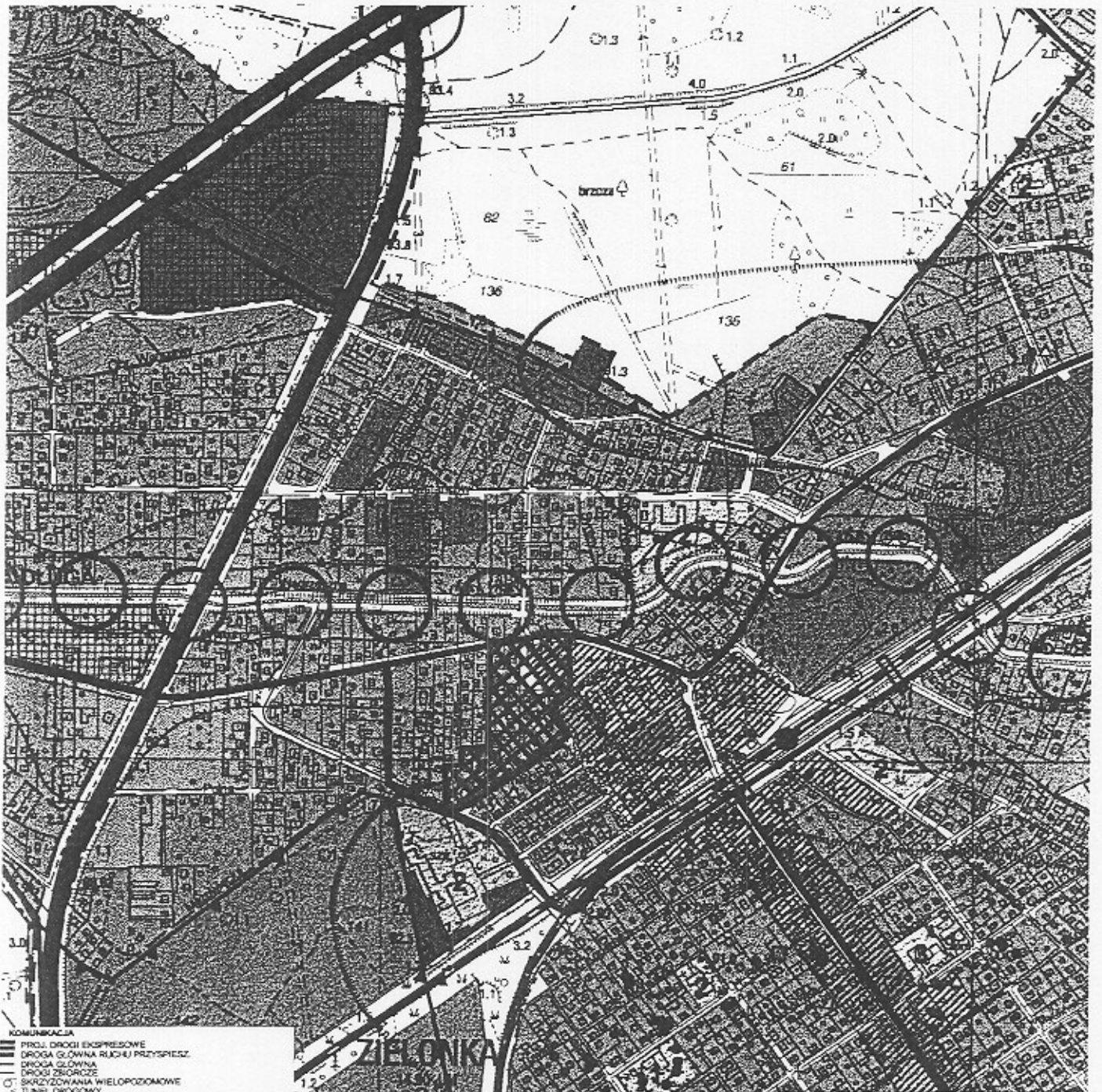
PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Zielonka
Adam Pulit
inż. Adam Pulit

UCHWAŁA NR IV/22/02 RADY MIASTA ZIELONKA Z DNIA 30.12.2002R.



Obszar objęty MPZP Miasta Zielonka w rejonie ulic: Mareckiej, Jagiełłowicza, Prusa, Zaulek i Kwiatowej

Skala 1:10 000



- KOMUNIKACJA**
- PROG. DRÓG EKSPRESOWE
 - DROGA GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIESZ.
 - DROGA GŁÓWNA
 - DROGI ZBIORCZE
 - SKRZYŻOWANIA WIELOPOZIOMOWE
 - TUNEL DROGOWY
 - LINIA KOLEJOWA I PRZYSTANIE PKP
 - BEZKOLIZYJNE SKRZYŻOWANIA Z LINIA KOLEJOWA
 - BEZKOLIZYJNE PRZEJŚCIA PIESZE - KŁADKI PIESZE
 - ŚCIEŻKI ROWEROWE
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 kV
 - LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 220 kV
 - GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
 - STREPY UCIĄGOWE LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 110 kV I 220 kV ORAZ GAZOCIĄGU
 - KOMUNALNE LUCEA WODY
 - STREPY OCHRONY SANITARNEJ WŁÓD WODY
 - PRZEPOMIOWNIE ŚCIEKÓW
 - SKŁADOWISKO ODPADÓW PALENISKOWYCH
 - EC, KAWĘCZYN POSZERZ. O ZAKŁAD UNIESZKODL. ODPADÓW KOMUNAL. I PRZEMYSŁ. (OBSZAR NIEZURBANIZOW.)
- ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE**
- TERENY O WYSOKIM POZIOMIE WÓD CIĄGNIĘTYCH
 - WARSZAWSKI OBSZAR OCHRONIONEGO KRAJOBRAZU
 - CIĄG PRZYRODNICZY O ZNACZENIU PONADREGIONALNYM
 - WODY O WARTĘ
 - POMNIK PRZYRODY
 - STREFA OCHRONIANA RZECI DŁUGIEJ
- ŚRODOWISKO KULTUROWE**
- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU KONSERWATORIA ZABYTKÓW
 - OBIEKTY WPISANE DO EWIDENCJI KONSERWATORIA ZABYTKÓW
 - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

- LEGENDA**
- — GRANICA OMIY I GRANICA OPRACOWANIA
 - — GRANICA POMIĘDZY OBSZAREM ZURBANIZOWANYM I OBSZAREM NIEZURBANIZOWANYM
- OBZARY ZAMIERZOWANIA MIEJSKIEGO**
- TERENY ZABUDOWY**
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELOBLOKOWA
 - ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA NA DZIAŁKACH LESNYCH
 - ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA Z USŁUGAM
 - ZABUDOWA USŁUGOWO-HANDLOWA
 - ZABUDOWA USŁUGOWA
 - OBIEKTY KULTURY
 - OBIEKTY OSWIATY
 - OBIEKTY ZDROWIA
 - ZABUDOWA USŁUGOWO-PRZEMYSŁOWA
 - TERENY SPECJALNE
 - ROZWOJ KIERUNKOWY TERENÓW ZABUDOWY
 - OBSZAR CENTRUM USŁUGOWEGO
- TERENY O FUNKCJI EKOLOGICZNEJ**
- TERENY ZIELNI MIEJSKIEJ
 - TERENY REKREACYJNO-SPORTOWE
 - CMENTARZ
 - TERENY ZIELNI LESNEJ
 - LOKALNY CIĄG PRZYRODNICZY Z ZIELENI NADWODNA
 - ROZWOJ KIERUNKOWY TERENÓW O FUNKCJI EKOLOGICZNEJ

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXIII/240/04
Rady Miasta Zielonka
z dnia 17.09.2004r.

**LISTA UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH I UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH
W CZĘŚCI**

I. Renata i Sylwester Lasoccy zam. Zielonka ul. Kwiatowa 10A

Uwaga dot. likwidacji proj. przebicia ulicy Zaulek i połączenia jej z ul. Kwiatową.

Uwaga nieuwzględniona

Przebicie projektowanego odcinka ulicy Zaulek, o szerokości ok. 7 m. w liniach rozgraniczających, nie koliduje z istniejącą zabudową mieszkaniową. Przy lokalizacji budynku zrealizowanego na działce nr ew. 16/3 z obr. 4-90-06 uwzględniono planowane poszerzenie istniejącego ciągu komunikacyjnego zgodnie z danymi technicznymi określonymi w opinii BPRW nr 4271/dt/PrPn/95.

Ulica Kwiatowa pełnić będzie funkcję ciągu pieszo-jezdnego [KDPJ]. Głównie ze względu na bezpieczeństwo przeciwpożarowe oraz brak możliwości zakończenia jej placem manewrowym o parametrach umożliwiających zawrócenie samochodów straży pożarnej - konieczna jest realizacja odcinka ciągu pieszo-jezdnego łączącego ul. Zaulek z ul. Kwiatową. Połączenie to usprawni obsługę działek przy ul. Kwiatowej i umożliwi wprowadzenie bezpiecznej organizacji ruchu dla tego rejonu.

Ustalenie kierunku ruchu nie może być ustaleniem planu, gdyż jego określenie dla ul. Kwiatowej i ciągu Zaulek możliwe będzie na etapie ich realizacji - w ramach projektu organizacji ruchu dla tego rejonu komunikacyjnego.

II. Ewa Górská, zam. Warszawa, ul. Łukowska 15 m 125

Uwagi do zapisów dla terenu U/MN-3 dotyczące: 1. zmiany przeważającej (podstawowej) funkcji terenu z usługowej na rzecz mieszkaniowej, 2. likwidacji ograniczenia wysokości zabudowy w rejonie kościoła, 3. wprowadzenia zapisu dopuszczającego w chwili obecnej dostęp do działki 53/9, 4. zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 50% np. do 35%.

Uwagi nieuwzględnione:

Ad 1. Ustalenia planu muszą być zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka, według którego przedmiotowy teren zlokalizowany jest w ramach obszaru zabudowy usługowo - handlowej. Z uwagi na to nie widzi się możliwości wprowadzenia dla tego rejonu jako funkcji podstawowej – mieszkalnictwa jednorodzinnego, a funkcji usługowej jako uzupełniającej.

Ad 2. Ograniczenie wysokości zabudowy w rejonie kościoła wynika z wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a także jest spójne z ustaleniami dotychczas obowiązującego dla tego terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Miasta Zielonka.

Ad 3. Wstępny termin realizacji ul. Jagiełłowicza i ciągu pieszo-jezdnego Pogonowskiego określony został w załączniku nr 3 do uchwały „Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania”. Na dzień dzisiejszy nie ma podstaw do wydzielenia tzw. drogi koniecznej do działki nr 53/9 z obr. 4-90-06.

Uwaga uwzględniona:

Ad 4. – zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 40% .

PRZEWODNICĄ
Rady Miasta Zielonka

Inż. Adam Pulit

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXIII/240/04
Rady Miasta Zielonka
z dnia 17.09.2004r.

SPOSÓB REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADY ICH FINANSOWANIA.

1. Sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, regulują uchwały:
 - 1) Uchwała Nr XIII/112/03 Rady Miasta Zielonka z dnia 26 listopada 2003r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Inwestycyjnego Gminy Zielonka w latach 2004-2008 i na lata następne,
 - 2) Uchwała Nr XV/131/03 Rady Miasta Zielonka z dnia 29 grudnia 2003r. w sprawie uchwalenia budżetu miasta Zielonka na 2004 rok.
2. Tabele zamieszczone w załączniku, przedstawiają zakres inwestycji wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz harmonogram czasowy ich realizacji, które mogą ulegać modyfikacjom. Modyfikacje te nie będą wymagały przeprowadzenia procedury zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Zielonka

inż. Adam Palit

Lp	Dz.	Nazwa zadania/programu inwestycyjnego	Wysokość wydatków		
			Środki własne	pożyczki	Razem
1	2		4	5	6
Kanalizacja sanitarna w 2004r					
1	900	Budowa kanalizacji w ul. Mareckiej od KZ-4 do ul. Małej 340m (część zadania)	26 550	238 950	265 500
		Razem dz. 900:	26 550	238 950	265 500

Kanalizacja sanitarna w 2005r					
1	900	Budowa kanalizacji sanitarnej w ul. Kwiatowej 210m	14 800	133 200	148 000
		Razem dz. 900:	14 800	133 200	148 000
Kanalizacja sanitarna w 2006r					
1	900	Budowa kanalizacji sanitarnej w ul. Zaulek 380m	26 500	238 500	265 000
		Razem dz. 900:	26 500	238 500	265 000

Kanalizacja sanitarna po 2009r					
1	900	Budowa kanalizacji sanitarnej w ul. Jagiellowicza 170m	12 750	114 750	127 500
2	900	Budowa kanalizacji sanitarnej w ul. Pogonowskiego 80m	5 200	46 800	52 000
		Razem dz. 900:	17 950	161 550	179 500

Lp	Dz	Nazwa zadania/programu inwestycyjnego	Wysokość wydatków		
			Środki własne	pożyczki	Razem
1	2	3	4	5	6
Wodociągi w 2005r					
1	900	Budowa spinek wodociagowych – odc. ul. Kwiatowej i Zaulek do Prusa	30 000		30 000
		Razem dz. 900:	30 000	0	30 000
Wodociągi po 2006r					
1	900	Budowa wodociągu w ul. Jagiellowicza i Pogonowskiego	35 000		35 000
		Razem dz. 900:	35 000	0	35 000

Lp	Dz.	Nazwa zadania/programu inwestycyjnego	Wysokość wydatków		
			Środki własne 4	pożyczki 5	Razem 6
1	2	3			
Drogi po 2009r					
1	600	Budowa ul. Jagiellowicza	1 600 000		1 600 000
2	600	Budowa ul. Pogonowskiego	242 000		242 000
3	600	Budowa ul. Kwiatowej	400 000		400 000
4	600	Budowa ul. Zaulek	700 000		700 000
		Razem	1 842 004	0	1 842 006

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Złotonia

Inż. Adam Cullit